



# Reglement van Inwendige Orde

**Goedgekeurd door de raad van bestuur dd. 21/03/2019**

**Gewijzigd door de raad van bestuur dd. 17/12/2020**

## **INHOUD**

### **Artikel 1: Plaatsbeschrijving – verhuis – inrichting – aanpassingen aan de woongelegenheid**

1. Plaatsbeschrijving en sleutels
2. Verhuis
3. Inrichting en aanpassingen aan de woning

### **Artikel 2: Effectieve bewoning – geen ambacht, handel of andere beroepsactiviteit – geen onderverhuur of overdracht van huur**

### **Artikel 3: Meldingsplicht (gezinsamenstelling– wijziging van het inkomen)**

### **Artikel 4: Huurprijs – huurlasten – nutsvoorzieningen**

1. Berekening van de huurprijs
2. Betaling van de huur
3. Betaling van vergoedingen voor huurlasten
4. Abonnementen en contracten voor nuts en andere voorzieningen

### **Artikel 5: Samenleving en toezicht**

1. Samenleven en respect
2. Toezicht en inspectie
3. Betreden van de woning in geval van hoogdringendheid

### **Artikel 6: Brandverzekering en afstand van verhaal**

### **Artikel 7: (Brand)veiligheid**

1. Brandveiligheid
2. Rookmelders
3. Preventie van inbraak en vandalisme

### **Artikel 8: Huisvuil, sluikstorten en ruimen van septische en controleputten**

1. Huisvuil
2. Sluikstorten
3. Ruimen van septische en controleputten en van afvoerbuizen

### **Artikel 9: Schotelantennes**

### **Artikel 10: Gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke delen**

1. Poetsen
2. Gebruik
3. Liften en traphallen
4. Kelders en (fietsen)bergingen
5. Dak

### **Artikel 11: Onderhoud voetpaden en sneeuwruimen**

### **Artikel 12: Garages/autostandplaatsen**

**Artikel 13: Bewoning en onderhoud van de woning**

1. Netheid en hygiëne
2. Verluchting
3. Onderhoud van toestellen voor verwarming of de aanmaak van warm water
4. Gebruik terras-, bloem- en plantenbakken
5. Huisdieren

**Artikel 14: Onderhoud en herstellingen**

1. Onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de huurder
2. Onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de verhuurder
3. Noodzakelijke of dringende herstellingen

**Artikel 15: Tuinen en aanplantingen (van toepassing voor eengezinswoningen of appartementen met tuin of balkon)**

1. Tuinonderhoud
2. Afsluitingen
3. Tuinhuis

**Artikel 16: Einde huurovereenkomst**

1. Plaatsbeschrijving & overname nutsvoorzieningen
2. Aandachtspunten bij het einde van de huur – huurwaarborg
3. Verhuis

**Artikel 17: Overtredingen van het reglement van inwendige orde en/of de huurovereenkomst**

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Het reglement van inwendige orde (RIO) is een essentieel onderdeel van de huurovereenkomst. Het doel van het reglement is de leefbaarheid voor alle huurders te optimaliseren. Leefbaarheid omvat onderling respect, de orde, de rust en netheid van de sociale woningen en de gemeenschappelijke delen. Als we correct met elkaar omgaan en de woningen goed onderhouden zoals een goede huisvader, is het goed wonen voor iedereen.

Het RIO omschrijft de wederzijdse rechten en plichten tussen de huurder en de sociale woonmaatschappij als verhuurder. Het geeft ook richtlijnen over een goede omgang tussen de huurders.

Op deze artikels kunnen de huurder en de sociale woonmaatschappij zich beroepen als er eventueel problemen zouden ontstaan. Lees het dus zeer aandachtig.

Wooncomplexen waar de sociale woonmaatschappij niet de enige eigenaar is van alle woongelegenheden, vallen onder de reglementering van mede-eigendom. Dit betekent dat het reglement van inwendige orde dat deel uitmaakt van de basisakte van toepassing is op deze woningen. De bewoners dienen zowel het RIO van de basisakte, als dit RIO na te leven. Bij tegenstrijdigheden geldt het RIO van de basisakte.

De sociale woonmaatschappij beschikt over een aantal brochures over het gebruik van de woning. Neem een kijkje op de website van de sociale woonmaatschappij ([www.nst.be](http://www.nst.be)) of vraag de brochures aan één van onze medewerkers.

### **ARTIKEL 1 Plaatsbeschrijving bij aanvang huur, verhuis, inrichting en aanpassingen aan de woongelegenheden**

#### **1. Plaatsbeschrijving en sleutels**

Als de huurder in de woning komt wonen, stelt de sociale woonmaatschappij samen met de huurder een plaatsbeschrijving op. Hierna ontvangt de huurder de sleutels (en eventuele toegangsbadge en/of afstandsbediening). Het aantal sleutels wordt vermeld in de plaatsbeschrijving. Als de huurder later de woning terug verlaat, wordt er opnieuw een plaatsbeschrijving opgemaakt (zie ook art. 16).

Na het opstellen van de ingaande plaatsbeschrijving heeft de huurder nog één maand de tijd om verborgen gebreken te melden aan de sociale woonmaatschappij (bv. stopcontact dat niet werkt,...).

De sociale woonmaatschappij noteert samen met de nieuwe huurder de meterstanden tijdens de plaatsbeschrijving. De huurder is verplicht om binnen de 8 werkdagen na het ondertekenen van de huurovereenkomst een contract af te sluiten met een leverancier van elektriciteit en/of gas. Doet de huurder dit niet, dan kan het zijn dat gas en elektriciteit zonder verwittiging worden afgesloten. De huurder zal in dat geval de hieruit voortvloeiende kosten dienen te betalen.

#### **Belangrijk!**

De sociale woonmaatschappij heeft zelf geen sleutels van de woning!

Standaard sleutels moet de huurder zelf, op eigen kosten, laten bijmaken. Sleutels met een sleutelkaart (veiligheids cilinders) kan de huurder enkel via de sociale woonmaatschappij laten bijmaken en hiervoor moet hij/zij zelf de kosten betalen.

## **2. Verhuis**

De huurder houdt rekening met de burens bij verhuis. Verhuizen mag enkel tussen 7.00 en 22.00 uur. Het is verboden de lift te gebruiken voor de verhuis van grote meubels. De huurder gebruikt hiervoor best een verhuislift.

Tijdens de verhuis dienen de ramen, leuning, muren, deuren en gemeenschappelijke trappenhallen beschermd te worden tegen beschadigingen (bijvoorbeeld met een deken). Eventuele schade wordt aangerekend aan de huurder.

De sociale woonmaatschappij is niet verantwoordelijk voor ongevallen.

## **3. Inrichting en aanpassingen aan de woning**

### **Inrichting**

#### **Ramen, deuren en trappen**

- de binnenzijde van de ramen en deuren die met een kleurloze bescherminglaag afgewerkt zijn, dienen met een zelfde materiaal onderhouden te worden. Ingeval ze geveerd zijn, dienen ze steeds in zachte en neutrale kleuren geschilderd te worden;
- PVC- of metalen raamprofielen of deuren mogen nooit doorboord of geschilderd worden;
- aan de deuren mag niets veranderen. De deuren inkorten om vloerbekleding te plaatsen mag niet. Er mag geen behang of lijsten op deuren aangebracht worden;
- houten trappen moeten onderhouden worden met dezelfde producten waarmee ze oorspronkelijk behandeld zijn: d.w.z. geveerde trappen dient de huurder, minstens om de 9 jaren, opnieuw te verven in een neutrale kleur, geveerde trappen dient de huurder, minstens om de 9 jaren, opnieuw te vernissen in een neutrale kleur.

#### **Muren en plafonds**

- muren en plafonds dienen steeds in witte kleuren geschilderd te worden, tenzij anders vermeld in de ingaande plaatsbeschrijving. Afdekplaatjes van de lichtknoppen en stopcontacten dienen vóór het schilderen verwijderd te worden - ze mogen in geen geval worden overschilderd. Verfresten op omlijstingen, kasten en/of plinten moeten worden verwijderd; Ingeval de huurder de muren geveerd heeft in donkere en/of felle kleuren, moet de huurder opnieuw verven bij het verlaten van de woning;
- behang en glasvezelbehang (tasso) is verboden. De bepleistering wordt beschadigd indien het behang nadien wordt verwijderd;
- de bepleistering dient vlak en egaal te blijven. Muren mogen niet worden opgeruwd met sierpleister of structuurverf. Alle boor- en montagegaten moeten vakkundig worden hersteld;
- er mag niet worden geboord in wandtegels;
- het plaatsen van valse plafonds, lambriserings, plafondlijsten en/of sier-rozetten is verboden;
- in geval van rookschade zijn de verfwerken ten laste van de huurder.

#### **Radiatoren**

- radiatoren dienen steeds in witte kleuren en met een hittebestendige verf geschilderd te worden;
- het is verboden radiatoren los te koppelen van de installatie. Losgekoppelde radiatoren zullen op het einde van de huur onherroepelijk vervangen worden door nieuwe op kosten van de huurder.

#### **Vloeren**

- soepele vloerbekleding (vinyl, tapijt, ...) die de huurder zelf heeft aangebracht, moet steeds verwijderd kunnen worden (zonder beschadiging van de daar onder liggende vloerbekleding). Vloerbekleding mag niet vastgelijmd worden.

#### Keuken- en andere inbouwkasten

- bestaande kasten mogen niet afgebroken of verwijderd worden;
- keukenkasten en bijhorende plinten mogen niet geschilderd of behangen worden;
- kasten mogen niet beschadigd worden met nagels, schroeven of zelfklevers.

#### Elektriciteits-, sanitair- en telecomleidingen

- de huurder mag nooit wijzigingen aanbrengen aan de elektrische leidingen, de leiding voor gas, de water-, telefoon- of kabel distributie. Dit is in het belang van de veiligheid van de huurder en die van de andere bewoners;
- indien de huurder bijkomende elektriciteitsleidingen wenst, dient hij/zij een schriftelijke toestemming aan de sociale woonmaatschappij te vragen. Werken worden steeds door de sociale woonmaatschappij uitgevoerd en zijn ten laste van de huurder.
- De aangebrachte verandering kan de sociale woonmaatschappij kosteloos overnemen wanneer de huurder de woning definitief verlaat. Hiervoor krijgt de huurder dus geen vergoeding. De sociale woonmaatschappij kan wel eisen om alles terug in oorspronkelijke staat te brengen, zelfs als de huurder vooraf van de sociale woonmaatschappij een goedkeuring kreeg.

#### Dak en buitenmuren

- de huurder mag geen voorwerpen (zoals bv. airco-toestellen, schotelantennes,...) op het dak plaatsen of aan de buitenmuren bevestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming bekomen te hebben van de sociale woonmaatschappij. Het is absoluut verboden om in de gevelstenen te boren. Dit is enkel toegestaan in de voegen;
- deze voorwerpen moeten worden verwijderd op het einde van de huurovereenkomst.

#### **Aanpassingen aan de woning**

Structurele veranderingen aan de woning mogen niet uitgevoerd worden; Verandert de huurder toch iets, dan eist de sociale woonmaatschappij dat de huurder direct alles terug in de oorspronkelijke staat herstelt. Werken die uitgevoerd moeten worden door de sociale woonmaatschappij zijn ten laste van de huurder.

Ernstige overtredingen kunnen aanleiding geven tot verbreking van de huurovereenkomst.

De naamplaatjes op de parlofoon en/of lift en/of brievenbussen van appartementen moeten uniform blijven en worden beheerd door de sociale woonmaatschappij.

Belangrijke voorwaarden bij werkzaamheden:

- de huurder is verantwoordelijk voor eventuele ongevallen tijdens de werken. Ook als hier andere mensen bij betrokken zijn, is de huurder verantwoordelijk;
- beschadigt de huurder tijdens de werken het gebouw (of onderdelen ervan), dan vallen de herstelkosten ten zijne/hare laste.

<b>ARTIKEL 2      Effectieve bewoning - geen ambacht, handel of andere beroepsactiviteit, geen onderneming of overdracht van huur</b>
---

De gehuurde woning is de hoofdverblijfplaats van de huurder en deze dient zich steeds in te schrijven in het bevolkingsregister van de gemeente waar hij/zij officieel zijn/haar hoofdverblijfplaats heeft. De huurder en zijn/haar gezin moeten er effectief wonen.

De huurder mag de woning, of een deel ervan, niet onderverhuren. Het is ook verboden om de huur over te dragen. Als de huurder de woning een commerciële bestemming geeft, onderverhuurt of overdraagt, wordt de woning niet langer als woning gebruikt of bewoond door wie daar recht op heeft.

Het uitoefenen van een zelfstandige activiteit in of vanuit de sociale woning dient steeds vooraf schriftelijk aangevraagd te worden aan de sociale woonmaatschappij.

### **ARTIKEL 3 Meldingsplicht (gezinssamenstelling, wijziging van inkomen)**

Het is van groot belang dat de echte gezinssituatie van de huurder op elk moment gekend is en dat de huurder elke wijziging tijdig doorgeeft aan de sociale woonmaatschappij.

Elke wijziging van wie effectief en duurzaam in de woning woont of wie de woning verlaat, dient de huurder schriftelijk te laten weten aan de sociale woonmaatschappij binnen de 30 dagen.

Bv.: Als de inwonende dochter of zoon alleen gaat wonen, geeft de huurder dit schriftelijk door aan de sociale woonmaatschappij.

Het niet naleven van deze verplichting wordt door art. 98, § 3 Vlaamse Wooncode beschouwd als een overtreding. Bij een overtreding kan de sociale woonmaatschappij de huurovereenkomst met een opzegtermijn van 3 maanden opzeggen.

Het aantal en de grootte van de slaapkamers bepaalt hoeveel personen er in een woning mogen wonen. Dit noemt men de rationele bezetting. Meer informatie hierover vindt de huurder in het intern huurreglement van de sociale woonmaatschappij. De huurder vindt dit reglement ook terug op de website van de sociale woonmaatschappij ([www.nst.be](http://www.nst.be)).

De huurder zorgt ervoor dat de sociale woonmaatschappij steeds beschikt over zijn/haar juiste telefoonnummer(s). Zo kan de sociale woonmaatschappij de huurder steeds bereiken ingeval van hoogdringendheid.

### **ARTIKEL 4 Huurprijs, huurlasten en nutsvoorzieningen**

#### **1. Berekening van de huurprijs**

Voor de berekening van de huurprijs heeft de sociale woonmaatschappij de nodige gegevens omtrent de gezinssamenstelling en het inkomen (salaris, leefloon, pensioen,...) van de huurder nodig. Indien de sociale woonmaatschappij deze niet via automatische weg binnenkrijgt, dient de huurder deze gegevens zelf te bezorgen aan de sociale woonmaatschappij (art. 92, § 3, 4° Vlaamse Wooncode).

Indien de huurder deze gegevens niet tijdig bezorgt aan de sociale woonmaatschappij, betaalt de huurder de basishuurprijs.

De sociale woonmaatschappij past de huur aan vanaf de eerstvolgende maand nadat de huurder alle nodige documenten voor een mogelijke huurprijsberekening aan de sociale woonmaatschappij heeft bezorgd.

#### **2. Betaling van de huur**

De huurder betaalt de huur vóór de 10<sup>de</sup> van elke maand via overschrijving op het volgende IBAN-rekeningnummer: BE13 0011 1850 1239 (BIC: GEBABEBB).

De huurder vermeldt de gestructureerde mededeling ( +++ xxx/xxx/xxxxx +++ ) bij de betaling van de huur.

De sociale woonmaatschappij raadt de huurder aan de betaling te doen via een doorlopende opdracht bij de bank. Dat maakt het zowel voor de huurder als voor de sociale woonmaatschappij eenvoudiger om alles goed op te volgen.

Tip voor de huurder: Controleer regelmatig of het bedrag ook van de rekening gaat.

### 3. Betaling van vergoedingen voor huurlasten

Kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning van de woning vallen volgens art. 1 §1 van bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur ten laste van de huurder.

Het betreft volgende kosten:

1. de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
2. de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften inclusief de telefoonkosten;
3. de kosten verbonden aan:
  - a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
  - b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
  - c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
  - d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
  - e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, druk-opvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
4. de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
5. de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;
6. de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radioantenne;
7. de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
8. elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De voornoemde kosten en lasten kunnen zoals nader bepaald in het intern huurreglement van de sociale woonmaatschappij maandelijks worden aangerekend aan de huurders door middel van:

- hetzij een voorafbetaling, dewelke jaarlijks dan ook afgerekend worden;
- hetzij een afbetaling, op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

Enkel de door de sociale woonmaatschappij effectief gedane uitgaven worden in de huurlasten doorgerekend.

Jaarlijks bezorgt de sociale woonmaatschappij een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend.



#### **4. Abonnementen en contracten voor nuts- en andere voorzieningen**

Alle abonnementen en contracten voor diensten voor privédoeleinden (bv. teledistributie, telefoon, elektriciteit, gas, water of het huren van meters) zijn kosten die de huurder zelf betaalt.

Zie ook art. 1 (nieuwe huurders) en art. 16 (vertrekkende huurders).

### **ARTIKEL 5 Samenleving en toezicht**

#### **1. Samenleven en respect**

De sociale woonmaatschappij vraagt de huurders respectvol met elkaar om te gaan. Elke huurder heeft het recht om rustig te wonen. De avond- en nachtrust dient gerespecteerd te worden tussen 22.00 en 07.00 uur!

De huurder is ook verantwoordelijk voor zijn/haar bezoekers.

De sociale woonmaatschappij vraagt de huurder om op te letten met storende geluiden, bv. het dragen van hakken, luide muziek of hard toeslaan van deuren, zowel overdag als 's nachts.

Het is verboden te roken in gemeenschappelijke ruimtes of in de buurt van rookmelders (traphallen, parkeerkelders, hal en nachthal van de woning,...).

Huurders moeten hun rechten en plichten naleven en rekening houden met elkaar.

Maken de burens te veel lawaai of zijn er andere klachten over de burens?

De huurder praat dan eerst zelf op een rustige manier met de burens. De sociale woonmaatschappij kan de huurder eventueel ook doorverwijzen naar de dienst burenbemiddeling van de gemeente, de politie of naar de vrederechter die een poging kan doen om alle partijen te verzoenen (via een kosteloze procedure zonder advocaten).

Wordt er samen geen oplossing gevonden, dan neemt de huurder best contact op met de sociale woonmaatschappij.

De sociale woonmaatschappij is niet verantwoordelijk voor last of hinder door burens, maar neemt de klachten over burenhinder wel ernstig. Bij klachten kan de sociale woonmaatschappij de burens aanspreken en tussen de betrokken partijen bemiddelen.

De huurder houdt er rekening mee dat men in een appartementsgebouw of woonwijk altijd geluiden zal horen die onvermijdelijk zijn en die niet aanzien worden als geluidsoverlast.

#### **2. Toezicht en inspectie**

De sociale woonmaatschappij bezit geen sleutels van de woning, maar mag de woning wel controleren. De sociale woonmaatschappij brengt de huurder ten laatste 8 dagen voor de controle schriftelijk op de hoogte. Tijdens de controle gaat men na of de huurder alle regels van de huurovereenkomst en van het reglement inwendige orde respecteert. De toestemming van de huurder is altijd nodig maar de huurder is verplicht om het bezoek van de sociale woonmaatschappij toe te laten. Natuurlijk moet de huurder in geval van hoogdringendheid onmiddellijk toegang tot de woning verlenen (zie hierna punt 3).

#### **3. Betreden van de woning in geval van hoogdringendheid**

In geval van hoogdringendheid laat de huurder onmiddellijk personeel of vertegenwoordigers van de sociale woonmaatschappij in de woning binnen.

Hoogdringendheid wil zeggen dat er onmiddellijke actie nodig is. Dat kan zijn bij:

- een ernstig vermoeden dat iemand in de woning dringend hulp nodig heeft (bv. brand, ernstig ziek,...);
- voor de veiligheid of om verdere grote schade of ernstige risico's te vermijden (bv. een gaslek, een breuk in de waterleiding of een risico op CO-vergiftiging);
- ernstige overlast voor de medebewoners;
- controle van de schade door de verzekeringsmaatschappij (expertise).

## **ARTIKEL 6 Brandverzekering en afstand van verhaal**

De huurder verbindt zich ertoe om voor de volledige duur van de huurovereenkomst een brandverzekering af te sluiten voor de inboedel, verfraaiingswerken en door hem/haar bijkomend vast geplaatste installaties. Onder inboedel verstaan we meubels, elektrische apparaten, gordijnen en gordijnkasten, vloerbekleding, behang, verf en alle andere niet vernoemde eigendommen van de huurder, die aanwezig zijn in de gehuurde woning.

De huurder verzekert zijn/haar inboedel tegen:

- brand, ontploffing of implosie, bliksem, elektriciteitsrisico, rook of roet;
- water- & glasschade;
- storm, hagel en sneeuw- en ijsdruk;
- natuurrampen;
- burgerlijke aansprakelijkheid gebouw.

In de brandverzekering van de sociale woonmaatschappij is een afstand van verhaal tegenover de huurder en derden opgenomen. Dit betekent dat de sociale woonmaatschappij bij schade aan het gebouw - waarvoor de huurder aansprakelijk is - zich niet tegen de huurder keert voor deze gebouwschade. De verzekeringsmaatschappij zal aan de sociale woonmaatschappij de schade vergoeden. Ze vordert de vergoeding daarna niet terug aan de verantwoordelijke voor de schade (bv. de huurder). Dit natuurlijk met uitzondering van "kwaadwilligheid of opzet" of indien de huurder dit risico toch ook zelf verzekerd heeft. De huurder moet zich dus niet zelf verzekeren voor schade aan het gebouw. De sociale woonmaatschappij rekent de meer-premie voor afstand van verhaal t.a.v. de gebouwschade wel aan de huurder door via de huurlasten.

Afstand van verhaal geldt alleen voor schade aan het gebouw en NIET voor schade aan de inboedel. Het is dus belangrijk dat de huurder zijn/haar eigen inboedel zelf nog verzekert.

*Een voorbeeld: er is een brand in de woning door de fout van de huurder. Er is schade aan het gebouw (ramen, keuken, gevel,...). De verzekering van de sociale woonmaatschappij zal de schade aan het gebouw vergoeden, en omdat de sociale woonmaatschappij verzekerd is met afstand van verhaal, zal de verzekeraar deze schade niet bij de aansprakelijke huurder verhalen. Voor de schade aan de eigen inboedel van de huurder zal de verzekeraar van de sociale woonmaatschappij niet tussenkomen en moet de huurder wel zijn/haar eigen verzekeraar aanspreken.*

In de brandverzekering van de sociale woonmaatschappij is ook het verhaal van derden uitgebreid naar de huurders, d.w.z. de mogelijke schade die door een ongeval wordt veroorzaakt aan goederen van derden, met inbegrip van de buren en zijn/haar eventuele gasten (cfr. art. 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek). Deze waarborg komt tussen wanneer bij de verzekerde schade is ontstaan en deze schade overslaat op de goederen van derden of buren. Dit komt voor bij een overslaande brand, of bij een lek uit waterleidingen, of na een ontploffing enz. . Het verhaal van derden dekt enkel materiële schade.

*Een voorbeeld: bij de onderburen is er eveneens waterschade aan hun inboedel door een gedekte schade bij de huurder. De verzekeraar van de onderbuur betaalt de schade aan de inboedel en kan daarna dit bedrag van de huurder (als schadeverantwoordelijke) terugvragen. Dit mogelijke verhaal aan 'derden' is eveneens gedekt door de verzekering van de sociale woonmaatschappij.*

Indien er schade is aan de woning moet de huurder de sociale woonmaatschappij onmiddellijk verwittigen zodat deze haar verzekeringsmaatschappij kan informeren en de nodige maatregelen kan treffen om de schade te beperken. De huurder is verplicht iemand van de verzekeringsmaatschappij of zijn aangestelde in de woning binnen te laten voor expertise van de schade.

#### Waterschade in een risicozone (kelder of bergruimte in kelder)

De sociale woonmaatschappij is niet aansprakelijk voor waterschade in een kelder of een bergruimte in een kelder.

#### Franchise (vrijstelling)

In geval er schade is bij derden (bv. de burens) door toedoen van de huurder, dan moet de huurder een deel van de kosten betalen. Dit wordt vrijstelling genoemd. Dit bedrag kan dus nog steeds op de huurder verhaald worden als hij/zij aansprakelijk is.

#### **Aanbeveling**

Aanvullend op de brandpolis voor de inboedel raadt de sociale woonmaatschappij alle huurders ook aan om een familiale polis of gezinspolis af te sluiten met een verzekeraar.

Deze verzekering kan tussenkomen voor de burgerlijke aansprakelijkheid van de huurder bij eventuele niet gedekte schadegevallen in de brandpolis van de sociale woonmaatschappij.

*Een voorbeeld: sneeuw valt van het dak op de buurman, de postbode glijdt uit over ijs aan de voordeur,...*

## **ARTIKEL 7 (Brand)veiligheid**

### **1. Brandveiligheid**

De brandblusapparaten en brandalarmen zijn er voor de veiligheid. Het is geen spelgoed. De sociale woonmaatschappij vraagt dan ook aan alle ouders om erop te letten dat hun kinderen er niet mee spelen. Stelt de sociale woonmaatschappij misbruik vast, dan betaalt de huurder zelf de kosten.

Vluchtwegen moeten altijd vrij zijn. Dat zijn de traphallen, maar ook terrassen die doorgang geven naar een brandladder of evacuatieweg. Hier mag nooit iets in de weg staan zoals fietsen, kasten, planten of kinderwagens. Dit is van levensbelang in geval van brand!

**Weigert de huurder de vluchtwegen vrij te maken, dan kan dit een reden zijn om de huurovereenkomst stop te zetten. De huurder begaat immers een ernstige overtreding.**

Als de sociale woonmaatschappij dit toch vaststelt, vraagt zij de huurder deze te verwijderen. Doet de huurder dit niet, dan verwijdt de sociale woonmaatschappij deze voorwerpen zelf. De huurder betaalt dan wel de rekening.

Het is verboden om brandvertragende deuren te beschadigen!

Indien de huurder extra sloten of bv. een kijkgaatje wil aanbrengen, dan dient de huurder steeds vooraf de sociale woonmaatschappij te contacteren. Zij kijkt dan na of dit kan.

Het is verboden om gelijkvloerse gemeenschappelijke inkom-, garage- of sasdeuren op nachtslot te doen. De hulpdiensten moeten altijd het gebouw binnen kunnen.

Het is verboden:

- te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen. Er mogen ook geen butaangasflessen gebruikt worden om te koken;
- verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken. Enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, indien de elektrische installatie in het huis hiervoor geschikt is;
- gasflessen of andere gevaarlijke en brandbare producten op te slaan in de woning, kelder en garage;
- gemotoriseerde voertuigen in de woning te plaatsen;
- in de lokalen of aanhorigheden van het pand enig brandbaar, gevaarlijk, ongezond of hinderlijk product of materiaal op te slaan;
- in de stooklokalen goederen van welke aard dan ook op te stapelen of te bewaren;
- doorgebrande smeltveiligheden of automatische zekeringen te herbruiken door ze zelf te herstellen, of deze veiligheden te versterken. Doorgebrande of defecte veiligheden moeten door een bevoegde dienst of door de sociale woonmaatschappij worden vervangen. Indien de huurder deze toch zelf zou versterken of herstellen, zal hij/zij verantwoordelijk gesteld worden voor alle nadelige gevolgen.

## 2. Rookmelders

In elke woning en op elke bouwlaag is er in de hal 1 rookmelder geplaatst. Bij rookontwikkeling waarschuwt de rookmelder alle bewoners met een hard en scherp geluid. Zo kan men de woning tijdig verlaten en de brandweer verwittigen.

De rookmelders van de sociale woonmaatschappij worden na de levensduur van 10 jaar vervangen door de sociale woonmaatschappij.

Het is toegestaan aan huurders om zelf rookmelders bij te plaatsen. Op het einde van het huurcontract moeten de zelf geplaatste rookmelders worden verwijderd.

Tip voor de huurder: verwijder regelmatig het stof in de rookmelder.

Men raadt aan om op dat moment ook de testknop in te drukken, zo is de huurder zeker van de goede werking van de melder en van zijn/haar veiligheid.

De rookmelder mag in geen geval verwijderd worden.

## 3. Preventie van inbraak en vandalisme

De huurder zorgt ervoor dat dieven het gebouw niet binnen kunnen. Inkomdeuren mogen niet openstaan. Gemeenschappelijke inkomdeuren met een deurdranger, die de deur automatisch dichtduwt, mogen nooit geblokkeerd worden. De huurder mag geen onbekende personen binnen laten.

Aan medewerkers van de sociale woonmaatschappij kan de huurder altijd vragen om zich te identificeren. De sociale woonmaatschappij is niet aansprakelijk voor schade door inbraak en vandalisme wanneer bovenstaande richtlijnen niet nageleefd worden. Als de huurder inbraak of vandalisme vaststelt, kan hij/zij best aangifte doen bij de politie (PV laten opmaken).

## **ARTIKEL 8 Huisvuil, sluikestorten en ruimen van septische- en controleputten**

### 1. Huisvuil

Tip voor de huurder: huisvuil hoort niet rond te slingeren rondom of in een wooncomplex. De huurder zorgt steeds dat de burens hier geen last van hebben. Afval trekt ook ongedierte zoals muizen en ratten aan.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor zijn/haar afvalbeheer. Dit betekent dat de huurder:

- afval enkel mag stockeren op de daartoe voorziene plaatsen (bv. wel in de afvalberging, maar niet op een autostandplaats). Op plaatsen waar dit niet anders mogelijk is, is dit wel toegelaten in een afgesloten container. Het is verboden om afval in het toilet te werpen;
- zelf regelmatig en op het juiste moment het afval buiten plaatst voor de huisvuilophaling of naar het containerpark brengt. De huurder raadpleegt hiervoor de afvalkalender van Limburg.Net;
- zich moet schikken naar de stads- of gemeentediensten inzake bepalingen voor vuilnisophaling;
- geuroverlast door afval moet vermijden. Dit kan bv. door vuilzakken in een afvalton te bewaren;
- bevuilding door lekkende vuilzakken in de gemeenschappelijke delen onmiddellijk zelf moet opkuisen;
- maden in en op vuilzakken direct moet bestrijden en opruimen.

## **2. Sluikstorten**

Sluikstorten is een asociaal verschijnsel waarvoor de hele gemeenschap moet opdraaien.

Sluikstorten verstoort de leefbaarheid in een gebouw en de onmiddellijke omgeving. De sociale woonmaatschappij beschouwt dit dan ook als een ernstig feit. Volgens art. 92, § 3, 9° van de Vlaamse Wooncode moet de huurder de sociale huurwoning zo bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder is voor de omgeving. Betrapt de sociale woonmaatschappij iemand op sluikstorten, dan volgen er sancties en eventueel gerechtelijke procedures. De kosten voor het opruimen zullen in geval van nalatigheid aan de dader worden doorgerekend. Op sluikstorten in een gebouw, de omgeving of de tuin staan zware boetes.

Het achterlaten van papier, plastic, kauwgom, sigarettenpeuken, drankblikjes, reclamefolders enz. in de gemeenschappelijke delen van het wooncomplex of de omgeving ervan wordt beschouwd als sluikstorten.

Het is verboden om kuis-, was-, huishoudwater of welke vloeistoffen ook door de venster uit te gieten.

## **3. Ruimen van septische, controleputten en afvoerbuizen**

De huurder mag de aflopen en putjes alleen gebruiken voor het uitgieten van huishoudelijke afvoerwaters. In geen geval mogen bijtende vloeistoffen, verven, vetten, oliën of soortgelijke producten hierin geloosd worden.

Om verstoppingen te vermijden, moet de huurder controleputten, goten, klokroosters, enz. vrijhouden.

Verstoppingen worden in de meeste gevallen veroorzaakt door slecht gebruik van het toilet, bad of lavabo.

Tip voor de huurder: het is verboden om afval (keukenafval, luiers, frituurolie, vochtige doekjes, kattenbakvulling of ander huisvuil) door het toilet te spoelen. De sifon van de lavabo dient regelmatig zuiver gemaakt te worden.

De kosten voor ontstoppingen en eventueel herstellingen aan de leidingen binnen het eigen appartement of de eigen woning, worden doorgerekend aan de huurder.

Wanneer het een ontstopping is van een gemeenschappelijke leiding, worden de kosten evenredig verdeeld over de huurders.

Bij het verlaten van de woning moeten alle toezichtspotten en rioleringsbuizen aan woningen open en schoongemaakt te zijn.

## **ARTIKEL 9      Schotelantennes**

Het plaatsen van een schotelantenne of andere antenne is enkel toegestaan na hiervoor voorafgaandelijk schriftelijk toelating te hebben bekomen van de sociale woonmaatschappij. Het is absoluut verboden antennes te plaatsen op het dak of tegen de gevel van de woning of de garages. De schotelantenne moet evenwel losstaand en op een voet geplaatst zijn. Dit betekent dat ze niet aan het gebouw, raam, deur of balustrade vastgemaakt mag worden. De kabel mag nergens aan bevestigd worden. De doorvoer van de kabel mag enkel door het gebruik van een speciaal daarvoor voorzien hulpstuk. Doorboringen door muur- of raamprofielen is niet toegestaan.

De bovenzijde van de schotel mag niet meer dan 1 meter boven de terrasvloer uitsteken. Er mogen geen gaten geboord worden in de muur en raamprofielen. Er zijn in een satellietspeciaalzaak stukken verkrijgbaar om de doorvoer van de kabel van de schotelantenne via het opengaand raam naar binnen te brengen. De huurder dient dit stuk altijd te gebruiken, zodat hij/zij geen muren, ramen of andere gebouwonderdelen beschadigt.

De burens mogen niet gehinderd worden door de schotelantenne. De diameter van de schotelantenne is maximaal 60 cm.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor ongevallen en schade ten gevolgen van de plaatsing van een schotelantenne. De verzekering van de sociale woonmaatschappij dekt dit niet.

Er mag maximaal 1 schotelantenne per woning geplaatst worden.

Op het einde van de huurovereenkomst moet de huurder de schotelantenne terug verwijderen.

## **ARTIKEL 10      Gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke delen**

Gemeenschappelijke delen zijn de delen in en rond het gebouw die de huurders samen gebruiken, zoals de inkomhal, de liften, de trappenhallen, groen, fietsbergingen, garages... .

### **1. Poetsen**

In een gebouw waar het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes niet door een poetsfirma via de sociale woonmaatschappij gebeurt, dienen de huurders zelf te poetsen.

De gang, de trappenhal, de lichtschakelaars, de lamp-armaturen, de ramen, de liftdeur en andere toegangsdeuren worden wekelijks gepoetst door de huurders.

Indien er door de sociale woonmaatschappij zelf geen beurtroolsysteem georganiseerd wordt, spreken de bewoners zelf onderling een beurtrol af. De sociale woonmaatschappij is niet verantwoordelijk bij eventuele ongevallen.

Ingeval de sociale woonmaatschappij zelf een beurtroolsysteem vastlegt, is de huurder ertoe gehouden zich te schikken naar de bepalingen van de beurtrol. Bij niet naleving van deze beurtrol, kan de sociale woonmaatschappij een geldelijke boete opleggen, die overeenkomt met de kost van het onderhoud uitgevoerd door een poetsfirma.

De sociale woonmaatschappij volgt het onderhoud in de wooncomplexen op. Indien medewerkers vaststellen dat het wooncomplex niet goed wordt onderhouden, kan de sociale woonmaatschappij een externe poetsfirma aanstellen.

### **2. Gebruik**

De gemeenschappelijke ruimtes (inkomhal, trappenhallen, gangen) zijn geen speelplaatsen. Veel lawaai stoort. Kinderen horen hier dan ook niet te spelen. Het is ook geen verzamelplaats.

De gemeenschappelijke ruimtes moeten omwille van brandveiligheid altijd vrij zijn. Plaats geen afval of andere voorwerpen (fietsen, kinderwagens,...) in deze ruimtes. Als de sociale woonmaatschappij dit toch vaststelt, zal zij deze voorwerpen verwijderen en de kosten hiervoor aanrekenen.

Het is de huurder verboden affiches of andere zaken op de ramen van de gemeenschappelijke delen te kleven.

Het is verboden om stroom en/of water te gebruiken van de gemeenschappelijke elektrische contactdozen en/of waterkranen, behoudens voor het uit te voeren onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

### **3. Liften en traphallen**

- de huurder is altijd voorzichtig bij het gebruik van de lift;
- de huurder mag alleen kleine en lichte voorwerpen met de lift vervoeren (geen grote verhuis!) en mag niet meer dan het maximum toegelaten gewicht vervoeren. Op verdieping dient de huurder steeds te verhuizen met een verhuislift;
- Eventuele afwijkingen hierop dienen voorafgaandelijk afgesproken te worden met de verhuurder;
- wanneer de huurder de lift, gang of trappenhal vuilmaakt, poetst hij/zij deze zo snel mogelijk zelf. De huurder laat geen vuil liggen;
- kinderen onder de 12 jaar mogen de lift niet zonder begeleiding van een volwassene gebruiken. Het is verboden om te spelen met de lift;
- de huurder mag de liftdeuren niet blokkeren door bv. voorwerpen tegen de deur te plaatsen;
- de huurder zal er op letten om de trappenhallen niet te beschadigen;
- het is verboden deuren, voorzien van een deurveerpomp (zelfsluitende deuren), dicht te duwen of zelf bij te regelen. Het dichtduwen ontregelt het mechanisme. Deze deuren zijn branddeuren en mogen ook niet open gezet worden, zelfs niet voor verluchting van de gangen. Deze deuren zorgen er immers voor dat brand zich minder snel verspreidt over het ganse gebouw;
- het is verboden te roken in de lift en traphallen.

### **4. Kelders en (fietsen)bergingen**

- brommers, scooters en andere motoren zijn verboden in de woning omwille van de brandveiligheid. Ze kunnen eventueel in de fietsenberging gestald worden;
- sleutels voor fietsenbergingen mag de huurder aan niemand doorgeven;
- kapotte fietsen en kinderwagens horen niet thuis in de fietsenberging. Ze nemen onnodig plaats in;
- het is verboden brandbare producten op te slaan in de kelder;
- de kelder en fietsenberging dient de huurder proper te houden. Het zijn geen stortplaatsen of werkplaatsen;
- de sociale woonmaatschappij is niet verantwoordelijk voor beschadigingen of diefstallen in de kelder of de fietsenbergingen.

### **5. Dak**

Het is verboden voorwerpen op de platte daken van woningen of garages te plaatsen of om het dak te betreden, behalve in geval van nood.

Als de huurder het begin van een verstopping (van een dakgoot of plat dak) merkt, moet hij de verhuurder verwittigen en vrijwarende maatregelen treffen als de plaats van het probleem gemakkelijk bereikbaar is. De huurder dient bereikbare goten op balkons, op terrassen vrij te houden.

## **ARTIKEL 11    Onderhoud van voetpaden en sneeuwruimen**

Bij ijzel en/of sneeuw maken de huurders het voetpad over de volledige breedte vrij. Als er iemand valt, is de huurder, en niet de sociale woonmaatschappij, verantwoordelijk. Als het vriest, mag men geen water op de openbare weg gieten.

Bij het ruimen van sneeuw en ijs moeten afvoergoten en -roosters alsook verluchttingsroosters altijd worden vrijgehouden.

De stoepen voor de huizen moeten sneeuw- en ijsvrij worden gemaakt door de huurders.

De stoepen voor de appartementengebouwen moeten sneeuw- en ijsvrij worden gehouden door de huurders van de gelijkvloerse appartementen. De huurders van het gelijkvloers maken hierover onderlinge afspraken.

**De sociale woonmaatschappij raadt enige solidariteit aan bij de huurders: denk ook eens aan de burens, die misschien te oud of ziek zijn om nog zelf het voetpad sneeuwvrij te kunnen maken.**

Voor de afritten naar ondergrondse parkings, wordt er door de sociale woonmaatschappij strooizout ter beschikking gesteld. Het is de bedoeling dat dit zout uitsluitend wordt gebruikt voor gemeenschappelijke toegangen. Indien er onvoldoende voorraad is kan de huurder contact opnemen met de sociale woonmaatschappij.

**ARTIKEL 12      Garages & autostandplaatsen**

- enkel auto's, moto's en (brom)fietsen mogen in de garage gestald worden. Garages zijn geen woonplaatsen, slaapplekken, werkplekken of opslagplekken;
- het is verboden om motorrijwielen, brommers, moto's e.d. onder te brengen in andere dan door de verhuurder daartoe bestemde lokalen of deze te parkeren op andere dan daartoe bestemde plekken; indien aanplanting wordt beschadigd doordat wagens, aanhangwagens enz. hierop worden geparkeerd of gestationeerd zal de heraanplanting verhaald worden op de huurder;
- op standplekken in een gemeenschappelijke garage mogen enkel auto's staan. Autowrakken of wagens zonder geldige nummerplaat zijn niet toegestaan; Alle andere spullen (fietsen, auto-onderdelen,...) zullen worden verwijderd door de sociale woonmaatschappij. De kosten worden doorgerekend aan de huurder.
- het is verboden om brandbare producten in de garage te plaatsen;
- de brandslang dient voor de veiligheid, niet om de wagen mee te wassen;
- alleen huurders mogen de door hen gehuurde garage of parkeerplek gebruiken. Het is verboden garages verder te verhuren of te laten gebruiken door niet-huurders;
- het reinigen (wassen, simoniseren enz.) en onderhouden van wagens en moto's in ondergrondse garages is niet toegestaan, evenals het uitvoeren van eender welk werk, dat zou vereisen dat de verlichting langer brandt dan voorzien voor het binnenkomen of verlaten van de garageruimte;
- indien de huurder zich niet houdt aan de reglementering, kan dit een reden zijn om de huurovereenkomst op te zeggen.

**ARTIKEL 13      Bewoning en onderhoud van de woning**

De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Dit betekent dat de huurder de woning moet onderhouden, degelijk verluchten en verwarmen alsook alle leidingen vorstvrij moet houden.

De huurder dient de sociale woonmaatschappij tijdig te waarschuwen als er herstellingen moeten gebeuren ten laste van de verhuurder.

De huurder is ertoe gehouden de woongelegenheden, de aanhorigheden zoals garage, berg-of tuinhok, kelders, tuinen, terrassen, binnenkoeren, toegangspaden, inritten,... zorgvuldig proper te houden.

**1. Netheid en hygiëne**

De huurder is verantwoordelijk voor de netheid en de hygiëne in de woning. Bij het einde van de huurovereenkomst dient de huurder de woning dan ook in een zuivere toestand achter te laten (zie



ook art. 16).

Gebruik geen bijtende en schurende reinigingsmiddelen voor het onderhoud van sanitaire toestellen (zoals het bad, de douche,...). De sociale woonmaatschappij raadt biologisch afbreekbare en vloeibare producten aan.

De huurder dient de vloerbekledingen in goede staat te onderhouden door gebruik te maken van aangepaste, niet-schadelijke of niet-bijtende onderhoudsproducten.

Het is verboden om matten of beddengoed uit te kloppen langs vensters of terrassen of in gemeenschappelijke delen.

Ongedierte (muizen, ratten, kakkerlakken,...) moet de huurder zelf zo snel mogelijk bestrijden.

## **2. Verluchting**

Vochtproblemen herkent men vooral aan schimmels, loskomende muurverf of deuren die niet meer sluiten.

Enkele tips om dit te vermijden:

- verlucht regelmatig de woning, ook in de winter;
- verlucht extra in de keuken, badkamer en slaapkamers. De sociale woonmaatschappij raadt aan om na gebruik minstens 10 minuten deze ruimtes te verluchten. Dat doet men door de ramen volledig open te zetten en de verluchttingsroosters steeds open te laten. Het is niet toegelaten om luchtroosters langs binnen of buiten toe te stoppen of te bedekken;
- maak steeds gebruik van een dampkap in de keuken;
- zijn er ventilatieroosters in de ramen, sluit deze dan niet af of kleef ze niet dicht (ook niet in de winter);
- hang geen wasgoed binnen te drogen. Hierdoor stijgt de luchtvochtigheid en kunnen er condensatieproblemen ontstaan;
- Kan men de was toch enkel binnen te drogen hangen, zet dan zeker een raam open tijdens het drogen;
- vochtplekken en schimmels, ontstaan door condensatie, kunnen worden verwijderd met bleekwater. Nadien kan het geheel worden overschilderd met een schimmeldodende verf. Dit dient te gebeuren door de huurder.

Als er toch problemen zijn ondanks dat er goed verlucht wordt, dan neemt de huurder contact op met de technische dienst van de sociale woonmaatschappij.

## **3. Onderhoud van toestellen voor verwarming of de aanmaak van warm water**

De volledige woning dient voldoende verwarmd te worden tijdens de winterperiode, om vorstschade te voorkomen.

### **Onderhoud individuele gaswandketels:**

De sociale woonmaatschappij laat elke verwarmingsketel verplicht, hetzij tweejaarlijks (gasinstallaties), hetzij jaarlijks (stookolie-installaties) controleren door een extern bedrijf. De huurder is verplicht deze onderhoudstechnicus(sen) binnen te laten in de woning.

### **Storing individuele gaswandketels:**

Indien de huurder problemen ondervindt met de werking van de gaswandketel dient hij/zij te bellen naar dit externe bedrijf dat door de sociale woonmaatschappij is aangesteld om herstellingen uit te voeren.

De sociale woonmaatschappij biedt via dit extern bedrijf een 24-uur service aan en de huurder kan hen steeds telefonisch bereiken op de voorziene telefoonnummers (dit nummer is terug te vinden op een sticker op de cv-ketel zelf).

#### **4. Gebruik van terras, bloem- en plantenbakken**

Terrassen zijn geen opslagplaatsen. Voor de brandveiligheid moeten ze altijd vrij zijn. De huurder is verantwoordelijk voor het vrijhouden van zijn/haar terras. Als de sociale woonmaatschappij ziet dat dit niet zo is, dan vraagt zij de huurder dit in orde te brengen.

- de huurder mag het terras niet dichtmaken. Als er hierover vragen zijn, kan de huurder contact opnemen met de sociale woonmaatschappij;
- het terras dient regelmatig geïmagineerd te worden. Er mogen geen bijtende producten worden gebruikt die het terras beschadigen;
- afvoerputjes dienen regelmatig proper gemaakt te worden. Zo ontstaan er geen verstoppingen. Indien er geen afvoerputje is, neemt men het water met een dweil op. Zo houdt men ook rekening met de burens;
- tapijten mogen niet over de balustrade gehangen worden. Ze kunnen naar beneden vallen. Tapijten mogen niet uitgeklopt worden via het terras of de vensters. De huurder dient rekening te houden met de burens;
- bloembakken mogen niet aan de buitenkant van het terras vastgemaakt worden. Ze kunnen naar beneden vallen. Bloembakken moeten aan de binnenkant geplaatst worden en dienen stevig en stabiel te staan. De huurder houdt rekening met de onderburens bij het begieten van de planten;
- het is verboden om potten, bloembakken, planten e.d. op vensterbanken, terrassen enz. te plaatsen zonder ze stevig vast te maken. Alle nadelige gevolgen die zouden kunnen voorkomen, zelfs bij naleving van deze voorzorgen, zijn ten laste van de huurder;
- het is verboden om airco-toestellen te bevestigen aan terrasleuning, gevels of daken.

#### **5. Huisdieren**

Als huisdieren wordt slechts het houden van 1 huisdier toegestaan, dit voor zover de woning en tuin/terras goed onderhouden wordt en er geen orde of rustverstoring of overlast ontstaat door lawaai, geur of om welke reden ook.

Het houden van dieren welke hinderlijk of gevaarlijk zijn voor de omgeving is verboden. De burens mogen dan ook geen last ondervinden van het huisdier.

Hieronder wordt verstaan:

- dieren dewelke overmatige geluidsoverlasten/of geuroverlast veroorzaken;
- agressief gedrag van het huisdier t.o.v. anderen (medebewoners, medewerkers van de sociale woonmaatschappij of externe onderhoudsdiensten, bezoekers...).

Onverantwoord gedrag van de huurder die eigenaar is van een dier, dat hinderlijk is voor de andere medebewoners, wordt niet getolereerd.

De huurder, die eigenaar is van een dier, dient zijn verantwoordelijkheid t.o.v. het huisdier te nemen: o.a. het inperken van eventuele geluidsoverlast, het poetsen en proper houden van de gemeenschappelijke delen bij bevuiling door het dier,...

Indien de huurder op een appartement met terras woont en zijn/haar huisdier op het terras buiten laat, dient de huurder ervoor te zorgen dat eventuele uitwerpselen onmiddellijk worden opgeruimd en er geen overlast (geur-, lawaaihinder) ontstaat voor de burens/omgeving.

Bij overlast of slecht onderhoud kan de sociale woonmaatschappij eisen dat het huisdier elders geplaatst wordt.

**Houdt de huurder zich niet aan de reglementering, dan kan dit een reden zijn om de huurovereenkomst stop te zetten.**

Ingeval de huurder een aanvraag heeft gedaan om te verhuizen en tijdens een controlebezoek blijkt dat de woning door het houden van huisdieren schade vertoont, zal een toewijzing worden geweigerd.

## **Voederen**

Het voederen van dieren (katten, vogels,...) in de gemene delen van en rond de gebouwen is verboden. Dit trekt ongedierte aan.

## **ARTIKEL 14    Onderhoud en herstellingen**

### **1. Onderhouds- en herstellingwerken ten laste van de huurder**

De huurder dient het gehuurde goed te onderhouden als een 'goede huisvader':

De huurder heeft de plicht alle defecten tijdig te melden, zoals o.m.:

- lekken aan daken, goten, afvoeren e.d.;
- defecten aan o.a. installaties, toevoer- en afvoerleidingen, toestellen, brander, boilers, accumulatiekachels;
- schade aan vloeren, plafonds, buitenschrijnwerk enz. .

De verhuurder behoudt zich het recht voor om, ingeval de huurder het nalaat deze defecten tijdig te melden aan de verhuurder, de herstellingskosten van/of de gevolgschade op de huurder te verhalen.

De huurder staat in voor de onderhouds- en herstellingswerken die volgens de wetgeving ten zijne/hare laste zijn.

Hieronder volgt een niet-limitatieve lijst van onderhouds- en herstellingswerken die ten laste vallen van de huurder:

- het onderhoud van deuren, ramen, sloten, scharnieren, ventilatieroosters enz. . Dit omvat o.a.:
- het smeren van scharnieren van ramen en deuren;
- het smeren van raampompen en deursloten;
- het smeren van looprails van wentelpoorten, evenals de kabels en alle andere draaiende delen.
- verluchtingsroosters periodiek reinigen en vrijhouden van stof en andere verontreinigingen.
- de onderhoudsschilderwerken aan de binnenzijde van de woning dienen te gebeuren volgens de geldende esthetische normen, door de huurder en op kosten van de huurder.

Deze omvatten:

- het roestwerend behandelen en schilderen van de binnenzijde van metalen wentelpoorten;
- het roestwerend behandelen en schilderen van metalen constructies zoals radiatoren, leidingen, metalen trapleuningen, enz.;
- het regelmatig onderhouden van houten trappen, binnenzijde van de ramen en deuren met neutrale verf en/of kleurloze vernisproducten.
- het regelmatig onderhouden en reinigen van vloeren, faiences, binnendeuren, keukeninrichting enz.;
- het onderhoud van de sanitaire toestellen en installaties (zoals bv. het ontkalken van sproeikoppen, kranen, boilers enz.), het ontstoppen van leidingen en de jaarlijkse reiniging ervan evenals bij het verlaten van het huurpand;
- de bescherming van leidingen en installaties tegen vorst;
- herstellingen door normaal gebruik: kleine onderhoudswerken en herstellingen die ontstaan door normale slijtage of gebruik zoals lekkende kranen, vlotter of afsluitkraan van het toilet, bewegende delen van deuren of poorten...;
- herstellingen die nodig zijn omdat de huurder of andere inwonenden iets hebben kapot gemaakt;
- het vernieuwen van gebroken of gebarsten ruiten, brievenbussen en ernstig beschadigde metalen garagepoorten, zelfs indien de oorzaak te wijten is aan toeval;
- het vernieuwen van gebroken of verloren sleutels;
- de herstellingen aan keukenmeubilair, inbouwkasten en binnenschrijnwerk;
- het herstellen van lakschade aan radiatoren, buizen enz.;
- de vervanging van dichtingsringen, filters, elektrische zekeringen, bij de woning behorende

- armaturen en de lampen ervan;
- het vastzetten van losgekomen schakelaars en/of stopcontacten; de herstelling van bellen, parlofoons en deuropeners; de vervanging bij beschadiging met hetzelfde merk en type;
- het vrijmaken van terraskolken, het vrijmaken van verstopte afvoerbuizen, het kuisen van interne rioleringsputten;
- het vrijmaken van dakgoten en regenwaterafvoeren, het vrijmaken van verstopte afvoerbuizen, het kuisen van rioleringsputten en het ledigen van syphon-putten;
- de schade voortvloeiend uit onbehoorlijk of slecht gebruik van waterleidings-, gasleidings-, elektrische en centrale verwarmingsinstallatie;
- de herstellingen aan bezetwerken, raam- en deurdorpels, betegeling, plinten, faience e.d. .

Indien de huurder voornoemde werken zelf uitvoert of door derden laat uitvoeren, dan dienen de werken steeds op een professionele wijze uitgevoerd te worden.

## **2. Onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de verhuurder:**

- beschadigingen door overmacht: dit zijn onverwachte gebeurtenissen of situaties die volledig buiten de wil van de huurder gebeuren. Bv.: vandalisme en diefstal. Indien er schade ontstaat door overmacht, dan dient de huurder onmiddellijk (binnen de 24 uur) een proces verbaal (PV) te laten opmaken en aan de sociale woonmaatschappij te bezorgen. Het moet duidelijk zijn dat het om een (poging tot) inbraak of opzettelijke beschadiging door derden gaat. Alleen het notitienummer van de klacht bezorgen is niet voldoende. De huurder moet een volledige kopie van het PV van verhoor opvragen. Hij/zij moet dit wel zelf duidelijk vragen bij het einde van het verhoor. De huurder toont de overmacht aan en moet bewijzen dat hij/zij alles gedaan heeft wat van een zorgvuldig huurder in deze situatie mag verwacht worden.  
Als de huurder geen overmacht kan bewijzen, moet hij/zij zelf de herstellingskosten betalen;
- woningonderdelen of toestellen die omwille van ouderdom vervangen dienen te worden;
- herstellingen door verborgen gebreken (bv.: een watertoevoerleiding die lekt onder de vloer) of die nodig zijn omwille van constructiefouten;
- indien de huurder iets opzettelijk beschadigt, kan de sociale woonmaatschappij de huurovereenkomst beëindigen en/of een schadevergoeding vragen via de rechtbank;
- elke schade aan gemeenschappelijke delen zoals trappenhallen, buitengevels, kelders, daken, buitenschrijnwerk, glaswerk, elektriciteit, aanplantingen dient vergoed te worden door de dader;
- de huurder is aansprakelijk voor alle schade die door zijn/haar toedoen aan het gebouw en/of de aanhorigheden, de woonvertrekken evenals aan de vaste toestellen (bv. dampkap) in eigendom van de verhuurder, wordt aangebracht. Als de huurder in gebreke blijft om de schade te (laten) herstellen, zullen de noodzakelijke herstellingswerken op zijn/haar kosten worden uitgevoerd. Daarenboven zal de huurder verantwoordelijk worden gesteld voor de eventuele gevolgen van zijn/haar nalatigheid;
- voor het collectieve onderhoud van de gemeenschappelijke delen in appartementsgebouwen en voor het verbruik op de gemeenschappelijke tellers wordt een pro-rata-rekening opgesteld, dewelke voor zijn/haar deel voor rekening van de huurder valt. Ook de herstelkosten van schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen worden hierin opgenomen, tenzij het bewijs kan geleverd worden wie verantwoordelijk is voor de schade;
- onder collectieve herstellingen wordt o.m. verstaan: de schade veroorzaakt aan of de onderhoudskosten van gemeenschappelijke delen, trapzalen, vuilniskokers, afvoeren (o.a. verstoppingen), buitengevels, aanplantingen, glaswerk, schrijnwerk, pleisterwerk, elektriciteit, verwarming, verlichting, bellen, deurduwers, brievenbussen, gemeenschappelijke radio- en T.V.-antennes enz., evenals het storten van vuilnis buitenshuis.

De verhuurder kan op elk ogenblik, en zeker op het einde van de huur, de voorlegging vragen van de bewijzen dat is voldaan aan de hoger opgesomde onderhoudsverplichtingen.

Een herstelling wordt steeds vooraf aangekondigd of afgesproken. Wanneer een huurder zonder voorafgaandelijke verwittiging niet aanwezig is op het aangekondigde of afgesproken tijdstip, zal de nutteloze verplaatsing aangerekend worden.

### **3. Noodzakelijke of dringende herstellingen**

Soms dienen er noodzakelijke herstellingen of renovaties uitgevoerd te worden, die niet kunnen wachten tot het einde van de huur. Het kan dat de huurder hierdoor bepaalde delen van de woning tijdelijk niet kan gebruiken.

De verhuurder behoudt steeds het recht om bepaalde verbeterings- of herstellingswerken aan het verhuurde pand uit te voeren zonder dat deze werken dringend dienen worden genoemd of zonder de toestemming van de huurder.

## **ARTIKEL 15 Tuinen en aanplantingen**

### **1. Tuinonderhoud**

De huurder is ertoe gehouden zijn/haar individuele tuin regelmatig te onderhouden en vrij te houden van onkruid en zelf geen woekerplanten aan te brengen die zich uitzaaien op aanpalende erven. Het is de huurder niet toegelaten om zelf bomen en struiken aan te planten.

De huurder dient zijn/haar tuin te onderhouden (regelmatig grasmaaien, onkruid wieden,...) zodat deze er steeds verzorgd uitziet en er geen hinder ontstaat. De huurder staat in voor het snoeien van aanwezige bomen, hagen en planten binnenin de eigen tuin en voor het verwijderen of composteren van het groenafval. Hagen mogen niet hoger worden dan 1,8 meter, tenzij door de gemeente in haar eigen verordeningen of reglementen hieromtrent een andere hoogte vastgelegd is.

De tuin dient zijn groene karakter te behouden en mag niet worden aangewend als werkplaats of opslagruimte.

Het aanleggen van siervijvers of ingegraven zwembaden is niet toegestaan.

In de voor-, achter- of zijtuin mag er niet geparkeerd worden (geen caravans, aanhangwagens of andere voertuigen). Parkeren is enkel toegelaten op de verharde inrit en/of op de openbare weg waar mogelijk.

Er mag geen bijkomende verharding en/of kiezel aangelegd worden rond de woongeleggenheid.

Op het einde van de huurovereenkomst dient de huurder de tuin, in de staat dat hij/zij de tuin verkregen heeft, goed onderhouden en opgeruimd achter te laten. Extra beplantingen moeten worden verwijderd.

Indien het onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorzieningen en voortuinen wordt uitgevoerd in opdracht van de verhuurder, dan kan de sociale woonmaatschappij de hiermee gepaard gaande kosten aanrekenen aan de betrokken huurders.

De oppervlakte van tuinen die behoren bij het verhuurde pand, mogen - in het gemeenschappelijk belang - door de sociale woonmaatschappij ten allen tijde worden gewijzigd.

### **2. Afsluitingen**

Voor het wijzigen van de bestaande afsluiting dient de huurder een schriftelijke goedkeuring te verkrijgen van de sociale woonmaatschappij. Hij/zij dient hiervoor vooraf een schriftelijke aanvraag in te dienen.

Een afsluiting wijzigen kan enkel volgens de voorschriften en wordt steeds uitgevoerd door de sociale woonmaatschappij. Op basis van een offerte kan de huurder beslissen om de wijzigingen te laten uitvoeren. Alle kosten zijn ten laste van de huurder. Indien van toepassing is een schriftelijke goedkeuring nodig tussen de huurder en grenzende buur, met vermelding dat zij akkoord zijn met de uitvoering van de werken en onderling een regeling hebben getroffen voor de verdeling van de kosten. Op het einde van de huurovereenkomst kan de sociale woonmaatschappij de afsluiting zonder vergoeding overnemen. Indien blijkt dat de huurder zelf een afspanning geplaatst heeft, die niet voldoet aan de voorschriften, kan de sociale woonmaatschappij eisen om de afspanning te verwijderen. Alle hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de huurder.

Dichte betonnen afsluitingen zijn niet toegestaan. Bij draadafsluitingen is het niet toegestaan om deze af te schermen met doeken gezien de hiermee gepaard gaande risico's bij hevige wind of storm.

### 3. Tuinhuis

Voor het plaatsen van een tuinhuis heeft de huurder de voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de sociale woonmaatschappij nodig.

Hiervoor dient de huurder vooraf een schriftelijke aanvraag in te dienen met opgave van het materiaal, de kleur en de afmetingen van het tuinhuis alsook de gewenste inplanting binnenin de tuin.

Het plaatsen van een tuinhuis, toegestaan door de woonmaatschappij, zal evenwel steeds dienen te beantwoorden aan de voorschriften en normen die mogelijkerwijze door de gemeente in eigen reglementeringen en/of verordeningen zijn vastgelegd. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder-aanvrager om dit desgevallend af te toetsen bij de gemeente.

Het plaatsen van een tuinhuis kan enkel in de **private achtertuin** van de individuele woning.

Het geheel dient door de huurder degelijk **onderhouden** en regelmatig behandeld te worden met de aangepaste producten. Voor mogelijk herstellingen en onderhoud kan geen beroep gedaan worden op de sociale woonmaatschappij.

Het tuinhuis mag alleen worden gebruikt voor de berging van tuingerief, tuinmeubilair en aanverwante zaken. Tuinhuisjes mogen niet omgevormd worden tot stallingen of hokken voor dieren. Er mogen geen brandbare stoffen in worden opgeslagen.

Het geheel dient door de huurder te worden **verzekerd** tegen brand, storm en aanverwante risico's. De brandverzekering van de sociale woonmaatschappij zal geen dekking verlenen. De huurder blijft onder alle omstandigheden **verantwoordelijk** ten opzichte van **derden**.

Op het einde van de huurperiode verwijdert de huurder het tuinhuis met inbegrip van alle toebehoren, funderingen, enz. en herstelt hij/zij alles in de oorspronkelijke staat. Het tuinvlak dient in goede staat van onderhoud en inzaai klaar achtergelaten te worden.

Bij gebreke hieraan zal de sociale woonmaatschappij de nodige werken (laten) uitvoeren en alle hieraan verbonden kosten verhalen op de huurder.

## ARTIKEL 16    **Einde van de huurovereenkomst**

### 1. Plaatsbeschrijving & overname nutsvoorzieningen

Bij vertrek van de huurder stelt de sociale woonmaatschappij samen met de huurder een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op. Bij deze gelegenheid dient de huurder ook alle sleutels terug te bezorgen aan de sociale woonmaatschappij. Ontbrekende sleutels worden aangerekend aan de huurder.

De huurder is verantwoordelijk voor eventuele huurschade (ook wanneer deze groter zou zijn dan de gestelde huurwaarborg).

De sociale woonmaatschappij noteert verder samen met de vertrekkende huurder (of afgevaardigde) de meterstanden van gas, elektriciteit en water tijdens deze plaatsbeschrijving.

De sociale woonmaatschappij zal ofwel zelf de meters overnemen (bv. bij tijdelijke of kortstondige leegstand) ofwel deze laten overnemen door de nieuwe huurder.

De huurder dient steeds zelf zijn/haar eigen energieleverancier voor gas en/of elektriciteit op de hoogte te brengen van de contractwijziging of -stopzetting.

De sociale woonmaatschappij zal voor de watermeter zelf de nodige wijzigingen doorgeven aan De Watergroep.

De huurder mag de nutsleidingen (gas, water en elektriciteit) bij het einde van de huurperiode niet laten afsluiten door de nutsmaatschappijen. Ingeval dit toch gebeurt, zal de sociale woonmaatschappij de kosten voor het opnieuw in dienst stellen van de nutstellers aanrekenen aan de vertrekkende huurder.

## **2. Aandachtspunten bij het einde van de huur & huurwaarborg**

De huurder dient de woning zorgvuldig te poetsen en ze volledig leeg te maken bij het einde van de huurovereenkomst. Alle deuren, plinten, vloeren, ramen (zowel binnen- als buitenzijde), radiatoren, muurtegels, sanitair en kraanwerk... dienen proper gemaakt te worden. Alle gaatjes in de muren dienen gedicht te worden.

Ook alle bijhorende bergingen, garages, kelders, zolders,... dienen leeggemaakt en gepoetst te worden.

Indien de muren in een witte kleur geschilderd zijn hoeft de huurder deze bij vertrek niet te overschilderen. Bij gebruik van felle kleuren of vervaagde/vuile plekken, dient de huurder de muren wit te verven, zodat deze door de volgende huurder in één laag verder afgewerkt kunnen worden.

De huurder dient de woning achter te laten in de toestand zoals ze is beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrek.

Schade door overmacht, slijtage en ouderdom is ten laste van de sociale woonmaatschappij.

Als de sociale woonmaatschappij achtergelaten meubelen of rommel, behangpapier, enz. moet (laten) verwijderen, dan worden de hiermee gepaard gaande kosten aangerekend aan de huurder.

Binnen de 3 maanden na het einde van de huur krijgt de huurder zijn/haar eindafrekening. De huurwaarborg wordt, na aftrek van eventuele schulden of kosten, teruggestort aan de huurder.

## **3. Verhuis**

De huurder dient rekening te houden met de burens bij een verhuis. Verhuizen mag enkel tussen 7.00 en 22.00 uur.

Het is verboden de lift te gebruiken voor de verhuis van grote meubels. De huurder gebruikt hiervoor best een verhuislift.

Tijdens de verhuis dienen de ramen, leuning, muren, deuren en gemeenschappelijke trappenhallen beschermd te worden tegen beschadigingen (bv. met een deken). Eventuele schade wordt aangerekend aan de huurder.

De sociale woonmaatschappij is niet verantwoordelijk voor ongevallen.

### **ARTIKEL 17 Overtreding van het reglement van inwendige orde en/of de huurovereenkomst**

Als de huurder de richtlijnen van dit reglement van inwendige orde en/of de huurovereenkomst niet respecteert, kan de sociale woonmaatschappij een schadevergoeding eisen of kan ze de huurovereenkomst beëindigen.

De verhuurder heeft het recht de huur op te zeggen, de huurder te ontzetten, het huurpand te laten ontruimen en het in zijn oorspronkelijke staat te laten herstellen. Alle hieraan verbonden kosten zullen verhaald worden op de huurder.

Een niet limitatief overzicht van enkele ernstige tekortkomingen die kunnen leiden tot het beëindigen van het contract:

- de huurder bewoont de woning niet effectief, hij/zij oefent er commerciële activiteiten uit, hij/zij verhuurt onder of draagt de huur over (art. 2);
- de huurder meldt niet dat zijn/haar feitelijke gezinssituatie is veranderd (art. 3);
- de huurder veroorzaakt onveilige situaties (niet vrijhouden van vluchtwegen, terrassen,...) (art. 7);
- de huurder doet aan sluikstorten (art. 8.3);
- de huurder zorgt voor vandalisme aan de deuren van de inkomhal zoals het instampen ervan (art. 10.2);
- de huurder beschadigt opzettelijk liften (art. 10.3);
- de huurder onderhoudt de tuin niet of onvoldoende;
- de huurder beschadigt de woning of de tuin;
- huisdieren zorgen voor overlast of hebben schade berokkent aan de woning (art. 13.5).

Ook het ernstig wangedrag van een huurder of een deel van zijn/haar gezin is een ernstige tekortkoming die aanleiding kan geven tot de beëindiging van de huurovereenkomst.

Bv.: verstoring van de rust, straatlawaai, dronkenschap, ontucht, agressief gedrag die een ernstige bedreiging vormen voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners of andere ernstige feiten die de leefbaarheid verstoren, zowel van de bewoners als van een complex of buurt.

Huurders zijn aansprakelijk voor hun bezoekers en dus ook voor het ernstig wangedrag van de bezoekers.

Uit het louter gedogen door de verhuurder, mede-eigenaar en/of huurders van een bepaalde toestand kan geen enkel recht noch precedent ontstaan, wat ook de duur ervan zou zijn.

Met het oog op het voorkomen van wantoestanden, verkeerde interpretaties van het huidig reglement en in het algemeen belang kan de verhuurder te allen tijde het huidig reglement aanvullen, wijzigen of verbeteren.